

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Construction de 20 logements & 10 locaux professionnels
Le Centhor - Saint Gilles les Hauts
OPERATION EUGENIE



Présentation du projet

Le projet concerne la construction de 20 logements ainsi que 10 locaux professionnels destinés à la vente. Ils sont répartis au sein d'un ensemble moderne, avec des matériaux nobles et qualitatifs.

Les matériaux et couleurs utilisés sont :

- enduit peint de couleur claire sur les façades
- menuiseries aluminium
- bardages : tôle et panneaux composites
- toitures : tôle et végétalisées

L'opération est desservie par le Chemin Bancoulier. Les clôtures en limites sur voies sont composées d'un muret en moellons ou en maçonnerie peint surmonté d'une clôture barreaudée
Les stationnements se situent au sous-sol.

Le projet comporte 3 corps de bâtiment qui s'organisent autour d'un jardin central tropical comprenant divers arbres, palmiers et arbustes (prioritairement endémiques) afin d'offrir un cadre agréable et esthétique. Les logements en RdC, ainsi que les bureaux situés Chemin Bancoulier disposent de jardins privés.
La volonté d'intégrer l'aspect paysager dans la gestion des eaux pluviales nous a conduit à traiter l'ensemble des écoulements de l'opération par le biais de plusieurs types d'aménagements hydrauliques. Ils permettent la temporisation et l'infiltration de ces eaux et seul l'excédent non infiltré dans les espaces verts sera rejeté dans le réseau public.

Le projet s'adapte au terrain et à son orientation. Des ouvertures généreuses et protégées permettent une ventilation naturelle traversante, en respect à la réglementation RTAADOM pour les logements.
Les bureaux disposent quant à eux d'ouvertures protégées du soleil du Nord/Ouest par des casquettes avec joues latérales.

L'installation d'un système de production d'eau chaude solaire en toiture est prévue pour les logements.

Les locaux professionnels seront livrés en coquille vide, classée en ERP type W de 5^{ème} catégorie.
Chaque acquéreur fera sa demande d'autorisation de travaux.
Le contrôle d'accès et des attentes pour la climatisation et les réseaux secs/humides seront prévues.
La climatisation sera centralisée avec répartition des consommations par la copropriété.

GROS-OEUVRE

- Terrassements généraux
- Fondations suivant prescription d'un bureau d'étude géotechnique
- Traitement anti termite (Garantie 5ans)
- Dallage en béton armé
- Plancher en béton armé
- Elévation en béton armé

CHARPENTE / COUVERTURE / BARDAGE

- Charpente métallique
- Charpente apparente bois
- Couverture en tôle ondulée ou nervurée y compris isolant
- Toiture végétalisée le long de la Route de l'Eperon
- Bardage ponctuel en panneaux composite colorés ou équivalent et tôle ondulée ou nervurée

ETANCHEITE

ETANCHEITE LIQUIDE

- Equerres d'étanchéité en périphérie des sanitaires à RdC
- Etanchéité liquide au sol dans les salles de bain des étages
- Système de protection d'étanchéité sous carrelage mural

ETANCHEITE MULTICOUCHE ET ISOLATION

- Etanchéité multicouche élastomère autoprotégée des toitures terrasses non accessibles, y compris isolation thermique, solins, etc...

ETANCHEITE SOUS DALLES SUR PLOTS

- Etanchéité multicouche élastomère des toitures terrasses non accessibles, y compris isolation thermique, plots et dallettes.

MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM

PORTE FENETRE

- Porte fenêtre coulissante en aluminium laqué avec vitrage clair
- Porte fenêtre ouvrant à la française en aluminium laqué avec vitrage clair
- Porte fenêtre battante + vitrine fixe pour les bureaux situés en RdC Chemin Bancoulier

FENETRE

- Fenêtre ouvrant à la française et fenêtre coulissante en aluminium laqué avec vitrage clair
- Lisse aluminium horizontale formant garde-corps sur les ouvrants à la française, suivant réglementation en vigueur
- Fenêtre ouvrant à la française et fenêtre coulissante sur allège vitrée suivant localisation pour bureaux.

JALOUSIE

- Jalousies anti-effraction en aluminium laqué vitrage opale ou clair ou réfléchissant suivant localisation

OCCULTATION

- Volet battant en aluminium laqué pour les chambres, y compris tout accessoires de manœuvre
- Volet roulant en aluminium ou pliants pour les séjours et cuisines des RdC

CLOISONS SECHES / FAUX PLAFONDS

CLOISONS

- Cloison de type Placostil 72/48 composée de 1 plaque de plâtre hydrofuge de 13mm de part et d'autre.
- Cloisons démontables de type Placostil 72/48 composée de 1 plaque de plâtre hydrofuge de 13 mm d'épaisseur de part et d'autre
- Isolation dans l'âme des cloisons suivant localisation
- Encoffrement pour réseaux d'évacuation avec traitement acoustique

DOUBLAGE :

- Une plaque de plâtre de 13 mm d'épaisseur collé à la maçonnerie par plot de colle

FAUX PLAFONDS

- Faux plafonds fixe en plaque de plâtre hydrofuge de 13 mm d'épaisseur, vissé sur ossature métallique y compris fourrure, suspente et butée acoustique dans les rails dans les logements des derniers étages
- Faux plafonds fixe en CTBX vissé sur ossature en tasseaux bois sur les varangues avec couverture tôle

MENUISERIES BOIS / AMENAGEMENT INTERIEUR

ESPACES COMMUNS, COURSIVES

PORTE

- Portes pleines de qualité extérieure à parement bois, pare flamme ¼ heure sur huisserie métal, paumelles renforcées, fermeture 3 points sur le parking et le sas

DIVERS

- Boîtes aux lettres normalisées
- Panneau d'affichage avec vitre de protection
- Façade de gaine technique en panneau medium hydrofuge sur bâti bois pin classe 4, charnières invisibles et serrure d'un modèle agréé par les concessionnaires

SIGNALÉTIQUE

- Numérotation des logements et bureaux
- Repérage des gaines techniques
- Repérage des locaux techniques
- Flèche directionnelle, indication des niveaux
- Plaque de résidence

ESPACES PRIVATIFS

PORTE

- Porte palière à âme pleine sur huisserie métallique, parement tôle, pare flamme ¼ heure, paumelles renforcées, fermeture 3 points, butée de porte et judas optique et numérotation des logements et bureaux.
- Portes intérieures alvéolaires de 0.93 x 2.10 m et 0.83 x 2.10 m à parements pré-peints, sur huisseries métalliques

AMENAGEMENT INTERIEUR

- Paillasse de cuisine en panneaux mélaminé de 40 mm d'épaisseur, post formé à chants arrondis, comprenant les réservations nécessaires pour les équipements
- Placard aménagé type « Sogal » ou équivalent suivant plans pour logements en accession.

ESCALIER

- Escalier en bois dur pour accès aux duplex

METALLERIE / SERRURERIES

ESPACES COMMUNS, COURSIVES

GARDE-CORPS

- Garde-corps sur les coursives et les escaliers communs, en acier galvanisé à chaud composé d'un cadre métallique en fer plat et d'un remplissage en barreaudage vertical, fixation sur platine en acier galvanisé à chaud.

GRILLE ET PORTILLON D'ENTREE

- Porte d'entrée dans la résidence, composé d'une ossature métallique en tube acier galvanisé à chaud et remplissage par barreaudage vertical en fer plat galvanisé à chaud
- Portillon d'entrée pour les bureaux en RdC sur Chemin Bancoulier, composé d'une ossature métallique en tube acier et remplissage par barreaudage vertical en fer plat, l'ensemble galvanisé à chaud

DIVERS

- Portail battant composé d'une ossature métallique en tube acier galvanisé à chaud et remplissage par barreaudage vertical en fer plat galvanisé à chaud pour l'accès au parking
- Clôture composée d'un cadre en fer plat et d'un remplissage par barreaudage vertical en fer plat galvanisé à chaud et par panneaux en mailles rigides fixé par platine acier galvanisé à chaud sur muret moellons ou maçonné.

ESPACES PRIVATIFS

GARDE-CORPS

- Garde-corps sur les varangues en acier galvanisé à chaud composé d'un cadre métallique en fer plat et d'un remplissage en barreaudage vertical en fer plat et panneaux composites type POLYREY ou équivalent, fixation sur platine en acier galvanisé à chaud, main courante en bois exotique, y compris saturateur

CLAUSTRA

- Claustra sur varangue en panneaux composites type POLYREY ou équivalent fixé sur ossature métallique en fer plat galvanisé à chaud, fixé sur platine acier galvanisé à chaud suivant plans (pour ballon ECS)

PROTECTIONS SOLAIRES

- Brise soleil métalliques horizontaux et verticaux pour protection solaire de la façade Nord des bureaux
- Encadrements métalliques des ouvertures pour protection solaire des fenêtres des bureaux le long de la RD10 et des chambres des logements en combles.

REVETEMENTS DE SOLS

ESPACE COMMUNS, ESCALIERS, COURSIVES

REVETEMENT DE SOL

- Carrelage Grès cérame collé sur les escaliers
- Carrelage Grès cérame collé sur les coursives
- Carrelage anti dérapant en grès cérame dans le local Ordures ménagères

DIVERS

- Tapis de sol encastré dans les halls
- Peinture de sol + signalétique réglementaire dans le parking

ESPACES PRIVATIFS

REVETEMENT DE SOL

- Carrelage Grès émaillé collé sur étanchéité dans les salles de bain et les WC des logements accessibles
- Carrelage Grès émaillé collé, y compris feutre acoustique dans les pièces principales et dégagements
- Carrelage Grès émaillé collé sur les varangues

DIVERS

- Miroir dans les salles de bain

REVETEMENTS MURAUX

ESPACE COMMUNS, ESCALIERS, COURSIVES, FAÇADES

- Miroir + encadrement bois
- Hall : 1 paroi en doublage pierre naturelle + enduisage / ratissage et application d'une peinture de finition 2 couche minimum, teinte au choix de l'architecte
- Local poubelles : faïence sur 1.80m de hauteur
- Façades et pignons : peinture imperméable ou peinture pliolite suivant localisation sur les parements béton
- Nettoyage de fin de chantier général

ESPACES PRIVATIFS

- Faïence dans salles de bain sur 2.10 de hauteur
- Faïence dans les cuisines sur 60 cm de hauteur
- Pièces dites sèche : Enduisage / Ratissage / Préparation des supports béton ou placo, peinture aspect mat, 2 couches de finition minimum
- Pièces dites humides : Enduisage / Ratissage / Préparation des supports béton ou placo, peinture aspect satiné, 2 couches de finition minimum
- Nettoyage de fin de chantier général

ELECTRICITE / PLOMBERIE / SANITAIRES

ESPACES COMMUNS, COURSIVES

EQUIPEMENTS SANITAIRE ET PLOMBERIE

- Attentes électriques pour les différents lots (ascenseur, ECS, ...) suivant besoins.

EQUIPEMENTS ELECTRIQUE

- Éclairages des parties communes conformes à la réglementation en vigueur (parkings, dégagements, escaliers, sanitaires ...) et géré par détecteur de présence
- Spot encastrés et détecteur de présence dans les halls
- Platine extérieure positionnée à l'entrée de la résidence et en communication avec logements et locaux professionnels

RESEAUX DE TERRE

- Réalisation d'un ceinturage en fond de fouille en câble cuivre.

TELECOMMUNICATION

- Attente et fourreaux pour fibre optique

RADIO / TV

- Antenne communes hertz + satellite

TELEPHONE

- Passage des gaines + filerie

ESPACES PRIVATIFS

EQUIPEMENTS SANITAIRE ET PLOMBERIE

- Plaque vitro céramique
- Evier inox 2 bacs + robinetterie mitigeuse à encastrer sur plan de travail
- Attente lave-linge et lave-vaisselle
- Vasque lavabo sur meuble dans les salles de bain
- WC à réservoir, mécanisme à double chasse d'eau
- Ballon d'eau chaude solaire en inox
- Receveur de douche extra plat ou douche à l'italienne avec robinetterie mitigeuse + flexible de douche + douchette
- Robinet de puisage dans les jardins privés

DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

- Chaque logement sera alimenté depuis les gaines EAP prévues à cet effet conformément aux prescriptions du concessionnaire.
- La distribution EF/EC à l'intérieur des logements sera réalisée en tube wicu encastré ou retube

DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE COLLECTIVE

- Panneaux solaires communs et comptages dans placards techniques spécifiques

EVACUATION

- Les chutes d'évacuation EU/EV seront réalisées en PVC, y compris les parties enterrées sous bâtiments jusqu'aux regards de branchement du lot VRD à 1,00 m des façades

TYPE D'INSTALLATION ELECTRIQUE

- Chaque logement sera alimenté en monophasé 230V + N + T depuis les gaines techniques EDF prévues à cet effet conformément aux prescriptions du distributeur d'énergie.
- L'alimentation en monophasé des différents bureaux de chaque étage se fait sous fourreaux dans les coursives en dalle depuis le local EDF vers une platine disjoncteur de branchement et compteur conforme à la réglementation en vigueur (NF-C 14 100) se positionnant le plus proche de l'entrée principale.
- Le coffret services généraux sera alimenté en triphasé suivant les besoins depuis la gaine EDF.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE DE CHAQUE PIECE

- Trois fourreaux sont mis en œuvre dans les coursives en dalle depuis la gaine technique " communication" vers chaque local professionnel. Ils sont positionnés à proximité de la platine disjoncteur de branchement en partie basse.
- Eclairage par dispositif de connexion de luminaires (DCL) sauf pour les salles de bains par réglette sanitaire classe 2 équipé néon.
- Les appareillages seront du type NEPTUNE de chez LEGRAND ou équivalent
- Hublots de varangues et séchoirs équipés d'ampoules éco
- Le coffret d'abonné renfermera l'ensemble des protections des divers circuits et comportera une partie renfermant les équipements de raccordement des courants faibles.
- L'équipement des logements sera conforme à la norme NFC 15-100 dernière édition.
- Brasseurs d'air suivant RTAADOM

- Visiophone depuis Hall d'entrée
- Attente pour installation future de climatisation

BASSE TENSION

- Raccordement au transformateur existant suivant puissance disponible et affectée au projet

ESPACE VERTS

- Le modelage du terrain
- L'épandage de terre végétale ép=20cm (parking et extérieurs aménagés) et ép=40cm (zone sur sous-sol)
- La plantation d'arbustes
- La plantation d'arbres à hautes tiges
- L'engazonnement de traînage par bouture
- Le traitement de stockage des eaux pluviales
- Les jardinières sur espaces privatifs seront toutes végétalisées suivant préconisation paysagiste

ASCENSEUR

- Appareil élévateur desservant les 4 niveaux de l'opération
- Appareil à entraînement de charge à variation de fréquence
- Appareil classique et d'entretien courant, sans local machinerie et conforme à la Norme 81-70 concernant les dispositifs d'accessibilité des ascenseurs